



# Communiqué de presse

## Résultats semestriels 2023

- **Plein effet de l'intégration des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules acquis fin 2022**
  - Revenus locatifs bruts en hausse de 64%
  - Montant total du cash-flow opérationnel net en progression de 61%, soit une hausse de 9,7% en €/action
- **Bonne marche de l'activité**
  - Chiffre d'affaires des commerçants en hausse de 5%
  - 15 baux signés au 1<sup>er</sup> semestre 2023 correspondant à 6% de la base locative
  - Taux d'occupation<sup>1,2</sup> physique et financier en hausse de 2 pts
- **Bonne orientation des indicateurs clés**
  - Loyers annualisés nets en progression de 0,7%
  - Valeur du patrimoine en hausse de 0,2%
  - ANR EPRA NDV par action à fin juin 2023 en hausse de 0,7% par rapport à fin 2022 après retraitement de la distribution aux actionnaires<sup>3</sup>

**Paris, le 27 juillet 2023** : MRM (Euronext code ISIN FR00140085W6), société foncière spécialisée dans l'immobilier de commerce, annonce ce jour ses résultats semestriels au 30 juin 2023. Cette publication fait suite à l'examen et à l'arrêté des comptes par le Conseil d'administration au cours de sa réunion qui s'est tenue ce jour.

François Matray, Directeur Général de MRM a déclaré : « **MRM a pleinement bénéficié au cours du semestre de l'effet des acquisitions réalisées à la fin de l'année dernière. Grâce à l'intégration des centres commerciaux de Flins et Ollioules, nos revenus locatifs progressent de 64%. Conjuguée à l'amélioration de notre profitabilité opérationnelle, cette hausse de nos revenus a permis de générer un cash-flow opérationnel net en hausse de 61%, en dépit de l'augmentation du coût de l'endettement financier net liée à la hausse des taux d'intérêt et au crédit bancaire contracté pour contribuer au financement des acquisitions. Par ailleurs, la bonne marche de l'activité se traduit par une nouvelle progression des chiffres d'affaires de**

<sup>1</sup> En tenant compte des départs connus et des nouveaux baux signés n'ayant pas pris effet au 30.06.2023

<sup>2</sup> Hors vacance stratégique

<sup>3</sup> Montant total de 5,8 M€ distribué en 2023 au titre de l'exercice 2022

**nos commerçants et par la signature de plusieurs nouveaux baux. Nous restons mobilisés sur le déploiement de notre savoir-faire en matière de gestion et de valorisation d'actifs sur la base de notre portefeuille élargi et nous sommes confiants dans notre capacité à franchir, à périmètre constant, le cap des 16 millions d'euros de loyers annualisés nets à l'horizon 2025. »**

## Bonne marche de l'activité

A fin juin 2023, le **chiffre d'affaires des commerçants**<sup>4</sup> du portefeuille de MRM, y compris les centres commerciaux de Flins et d'Ollioules acquis fin 2022, est en progression de 5% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Cette augmentation provient d'une progression de 1% du chiffre d'affaires généré par les surfaces supérieures à 500 m<sup>2</sup> et de 9% du chiffre d'affaires des commerçants installés dans des boutiques de moins de 500 m<sup>2</sup>. Cette bonne performance est à comparer aux données du Procos qui font état d'une hausse moyenne du commerce spécialisé de 2,7% au niveau national.

Restée soutenue, l'**activité locative** s'est traduite par la signature de 15 baux au cours du semestre, représentant un montant de loyers annuels de 1,0 million d'euros pour une surface totale de 9 000 m<sup>2</sup>. Le taux de réversion moyen par rapport aux valeurs locatives de marché s'établit à +5%.

Les nouvelles signatures concernent notamment :

- Un bail portant sur une surface totale de 3 500 m<sup>2</sup> signé avec Carrefour au sein des Halles du Beffroi à Amiens : l'enseigne qui occupe actuellement une surface de 2 900 m<sup>2</sup> souhaite procéder à une extension de 600 m<sup>2</sup> de son magasin en reprenant une cellule vacante. Ce bail est encore sous condition suspensive d'obtention définitive des autorisations commerciales ;
- Trois baux pour une surface totale vacante de 600 m<sup>2</sup> au sein du Passage du Palais, centre commercial de centre-ville situé dans le quartier commerçant de Tours : Fitness Record, Qipao et La Retoucherie renforcent l'offre de services et le taux d'occupation du centre atteint 93% contre 85% six mois plus tôt ;
- Enfin, la commercialisation de 500 m<sup>2</sup> au sein du centre commercial régional de Flins marque le début d'une nouvelle ambition pour le site. Dans le cadre d'un projet de travaux à l'étude, certains lots ont été mis en vacance stratégique.

Le **taux d'occupation physique** est en progression à 92% au 30 juin 2023 (contre 90% six mois plus tôt) et le **taux d'occupation financier** s'élève à 90% (contre 88% six mois plus tôt), l'impact de la fermeture d'enseignes en difficulté étant plus que compensé par les nouvelles signatures. Ces données tiennent compte des départs connus et des baux signés n'ayant pas encore pris effet au 30 juin 2023 et excluent la vacance stratégique (l'exclusion des lots concernés entraîne une hausse respective de 1 et 1,5 point des taux d'occupation physique et financier).

Au 1<sup>er</sup> juillet 2023, les **loyers annualisés nets** s'établissent à 15,0 millions d'euros en tenant compte des baux signés n'ayant pas encore pris effet. Ils sont en progression de 0,7% par rapport aux 14,9 millions d'euros<sup>5</sup> à fin décembre 2022. Cette hausse résulte de la conjugaison de l'effet favorable de l'indexation (+0,6 million d'euros) et des baux signés n'ayant pas encore pris effet à fin juin 2023 (+0,6 million d'euros), partiellement compensée par l'impact de la vacance stratégique (-0,5 million d'euros), la hausse des charges non récupérées (-0,2 million d'euros) et le solde des nouveaux baux et renouvellements nets des départs du semestre (-0,4 million d'euros).

<sup>4</sup> Sur la base des données de chiffre d'affaires disponibles pour les locataires déjà présents au cours de la période de comparaison

<sup>5</sup> Correction d'une erreur technique dans le montant de 15,1 M€ publié au 01.01.2023

## Évolution de la valeur du patrimoine

La valeur du patrimoine s'élève à 245,4 millions d'euros au 30 juin 2023. La hausse de 0,2% par rapport au 31 décembre 2022 reflète l'effet favorable des commercialisations et de l'indexation qui compense la hausse des taux de capitalisation retenus par les experts (+20 points de base en moyenne).

En M€	30.06.2023	31.12.2022	Évolution
<b>Valeur du patrimoine HD</b>	<b>245,4</b>	244,9	+0,2%

## Résultats financiers

### Plein effet des acquisitions sur les revenus locatifs nets, en hausse de 89%

Les revenus locatifs bruts du 1<sup>er</sup> semestre 2023 sont en forte hausse. Ils augmentent de 64,1% pour atteindre 7,7 millions d'euros. A périmètre comparable<sup>6</sup>, c'est-à-dire hors acquisition des centres commerciaux de Flins et Ollioules, ils progressent de 4,2% grâce aux commercialisations de surfaces disponibles au sein du portefeuille historique et à l'effet positif de l'indexation.

Après prise en compte des charges immobilières non récupérées, les revenus locatifs nets s'établissent à 6,2 millions d'euros, contre 3,3 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2022, soit une hausse de 89,3%.

Revenus locatifs en M€	S1 2023	S1 2022	Évolution	Évolution à périmètre comparable <sup>6</sup>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>7,7</b>	4,7	+64,1%	+4,2%
Charges immobilières non récupérées récurrentes	(1,5)	(1,2)		
Éléments non récurrents <sup>7</sup>	-	(0,2)		
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>6,2</b>	3,3	+89,3%	

### Cash-flow opérationnel net<sup>8</sup> en hausse de 61%

Compte tenu de la progression des revenus locatifs nets et de la meilleure absorption des charges d'exploitation, qui représentent 25,8% des revenus locatifs nets contre 39,7% au 1<sup>er</sup> semestre 2022, l'excédent brut d'exploitation est multiplié par 2,2 pour atteindre 4,4 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Le coût de l'endettement financier net passe de 0,6 million d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2022 à 2,2 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Cette évolution s'explique par la hausse des taux d'intérêt et par la mise en place en novembre 2022 du nouvel emprunt bancaire ayant contribué au financement de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules.

Le cash-flow opérationnel net s'élève ainsi à 2,3 millions d'euros contre 1,4 million d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2022, en hausse de 61,0%, soit une progression du cash-flow opérationnel net par action de 9,7%.

<sup>6</sup> Les évolutions à périmètre comparable sont établies en déduisant des revenus locatifs bruts publiés en année n les loyers générés par les actifs acquis et des revenus locatifs bruts publiés en année n-1 les loyers générés par les actifs cédés

<sup>7</sup> Liés à des régularisations de charges

<sup>8</sup> Résultat net avant impôt retraité des éléments non monétaires

En M€	S1 2023	S1 2022	Évolution
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>6,2</b>	3,3	+88,3%
Mesures de soutien aux locataires	-	0,1	
Charges d'exploitation	<b>(1,6)</b>	(1,3)	+23,0%
Autres produits et charges opérationnels	<b>(0,2)</b>	(0,1)	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>4,4</b>	2,0	x2,2
Coût de l'endettement financier net	<b>(2,2)</b>	(0,6)	
<b>Cash-flow opérationnel net</b>	<b>2,3</b>	1,4	+61,0%

### Maintien d'une situation financière solide

Au 30 juin 2023, l'encours de la dette bancaire s'élève à 118,3 millions d'euros contre 116,7 millions d'euros à fin 2022.

Le coût moyen de la dette s'établit à 358 points de base au 1<sup>er</sup> semestre 2023 contre 165 un an plus tôt. Intégralement rémunérée à taux variable, la dette est couverte à 76% par des caps (avec des taux strike compris entre 1% et 2,5%).

MRM n'a pas d'échéance de remboursement significative avant fin 2028 et bénéficie d'une ligne de crédit disponible d'un montant de 3,6 millions d'euros pour les travaux de développement et RSE.

À fin juin 2023, MRM dispose d'une trésorerie et équivalents de 5,7 millions d'euros contre 10,0 millions à fin décembre 2022. Le niveau de LTV net reste maîtrisé avec un ratio de 45,9% à fin juin 2023 contre 43,6% six mois plus tôt.

### ANR à fin juin 2023 en hausse de 0,7% par rapport à fin décembre 2022 après retraitement de la distribution aux actionnaires

L'ANR EPRA NDV atteint 134,2 millions d'euros à fin juin 2023. Il se compare à 139,0 millions d'euros six mois plus tôt, soit 133,2 millions après distribution aux actionnaires de 5,8 millions d'euros au titre de l'exercice 2022. Retraité de la distribution, il progresse donc de 0,7%, en passant de 41,6 euros par action à fin 2022 à 41,9 euros par action à fin juin 2023.

## Perspectives

En 2023, MRM va bénéficier de l'effet en année pleine de l'acquisition des centres commerciaux de Flins et d'Ollioules, tant sur ses revenus locatifs que sur sa rentabilité opérationnelle grâce à une meilleure absorption de ses coûts fixes.

Fort de son portefeuille de commerces élargi et de ses relations avec un nombre accru de commerçants et d'enseignes, MRM poursuivra la gestion dynamique de ses actifs en se fixant les priorités suivantes :

- L'étude et la mise en œuvre des programmes de valorisation des actifs qui composent son patrimoine historique ainsi que les deux centres commerciaux acquis fin 2022 ;
- La commercialisation des surfaces disponibles ;
- Le déploiement du plan d'actions ESG et du Plan Climat adoptés par la Société, avec une attention toute particulière portée à la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre selon les trajectoires publiées au mois d'avril 2023 dans la Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF) établie sur une base volontaire ;
- La gestion dynamique du portefeuille d'actifs avec l'étude de potentielles acquisitions et cessions.

MRM confirme viser un montant de loyers annualisés nets supérieur à 16 millions d'euros, et ce à l'horizon 2025. Cet objectif est donné sur la base du portefeuille actuel (hors acquisitions ou cessions).

Enfin, MRM entend maintenir sa politique de distribution régulière aux actionnaires.

## Agenda

L'information financière du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 sera publiée le 9 novembre 2023 avant bourse.

## À propos de MRM

MRM est une société d'investissement immobilier cotée qui détient et gère un patrimoine composé d'actifs de commerce répartis dans plusieurs régions de France. MRM a pour actionnaire majoritaire la société SCOR SE qui détient, à date, 56,63% de son capital. MRM est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris (ISIN : FR00140085W6 - code Bloomberg : MRM:FP - code Reuters : MRM.PA). MRM a opté pour le régime SIIC au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

### Pour plus d'informations :

**MRM**

5, avenue Kléber  
75795 Paris Cedex 16  
France

T +33 (0)1 58 44 70 00

[relation\\_finances@mrminvest.com](mailto:relation_finances@mrminvest.com)

Isabelle Laurent, **OPRG Financial**

T +33 (0)6 42 37 54 17

[isabelle.laurent@oprfinancial.fr](mailto:isabelle.laurent@oprfinancial.fr)

Site Internet : [www.mrminvest.com](http://www.mrminvest.com)

### Annexe 1 : Mix enseignes

<b>Répartition sectorielle (catégories CNCC)</b> En % des loyers annualisés bruts	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Équipement du ménage	19%	18%
Alimentation et Restauration	17%	18%
Beauté et Santé	17%	16%
Équipement de la personne	15%	17%
Culture, Cadeaux, Loisirs	11%	11%
Services	9%	8%
Divertissement	7%	7%
Bureaux	5%	5%

### Annexe 2 : Compte de résultat

<b>Compte de résultat simplifié IFRS</b> En M€	<b>S1 2023</b>	<b>S1 2022</b>
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>6,2</b>	<b>3,3</b>
Charges d'exploitation	(1,6)	(1,3)
Dotations aux provisions nettes de reprises	(0,0)	0,8
Autres produits et charges opérationnels	(0,4)	(0,8)
<b>Résultat opérationnel avant cessions et variation de juste valeur</b>	<b>4,1</b>	<b>2,0</b>
Variation de la juste valeur des immeubles	(0,6)	1,3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>
Coût de l'endettement financier net	(2,2)	(0,6)
Autres produits et charges financières	(0,4)	0,3
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>1,0</b>	<b>3,0</b>
Impôt	-	-
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>1,0</b>	<b>3,0</b>

### Annexe 3 : Bilan

<b>Bilan simplifié IFRS</b> En M€	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immeubles de placement	245,4	244,9
Créances / Actifs courants	11,8	11,0
Trésorerie et équivalents	5,7	10,0
<b>Total Actif</b>	<b>262,9</b>	<b>265,9</b>
Capitaux propres	134,2	139,0
Endettement bancaire	118,3	116,7
Autres dettes et passifs	10,4	10,2
<b>Total Passif</b>	<b>262,9</b>	<b>265,9</b>

#### **Annexe 4 : Actif Net Réévalué**

<b>Actif Net Réévalué</b>	<b>30.06.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
	<b>Total</b> En M€	<b>Par action</b> En €	<b>Total</b> En M€	<b>Par action</b> En €
<b>ANR EPRA NDV</b>	134,2	41,9	139,0	43,4
<b>ANR EPRA NRV</b>	148,3	46,3	152,8	47,7

*Nombre d'actions  
(retraité des actions auto-  
détenues)*

3 202 068

3 201 950